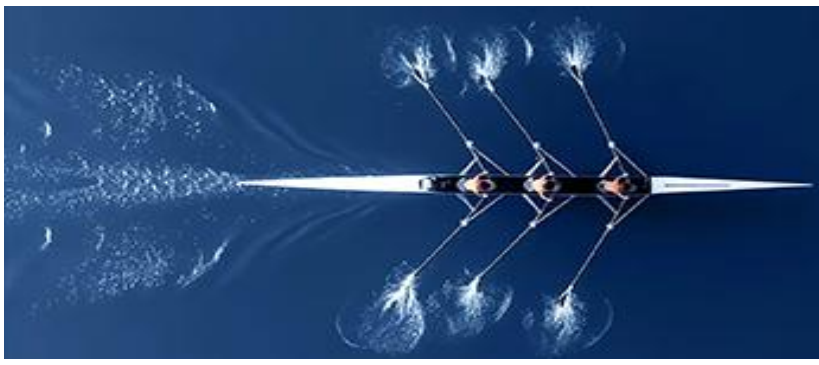
Marketing-Anzeige

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds



MONATSREPORT

www.fokus-wohnen-deutschland.de

INDUSTRIA

August 2026

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein offener Immobilien-Publikumsfonds, der weit überwiegend in Wohnimmobilien in Deutschland investiert ist. Er umfasst ein regional breit diversifiziertes Portfolio mit 45 Fondsobjekten. Das Gesamtinvestitionsvolumen der 2.743 Wohn- und 163 Gewerbeeinheiten beträgt rund 963 Mio. Euro.

Fondsstrategie

Das Hauptaugenmerk liegt auf der Erreichung der Vollvermietung der in 2025 übernommenen Neubauprojekte und einem marktgerechten Mietwachstum. Die Umsetzung der identifizierten Veräußerungen bleibt darüber hinaus ein weiterer Schwerpunkt, um die notwendige Liquidität für die vorliegenden Anteilscheinrückgaben zu generieren.

Immobilienverkäufe

Die Verkaufspreise der Objekte in Frankenthal (Mahlastraße), Neustadt (Böhlstraße) und Frankfurt (Heisterstraße) sind dem Fonds zum 31.07.2026 vollständig zugeflossen. Das Gesamtvolumen beläuft sich auf 24,7 Mio. EUR. Ebenso erfolgte am 31.07.2026 die notarielle Beurkundung der Liegenschaft Ginsheim-Gustavsburg (Beethovenstraße). Der Verkaufspreis beträgt rund 3,5 Mio. EUR.

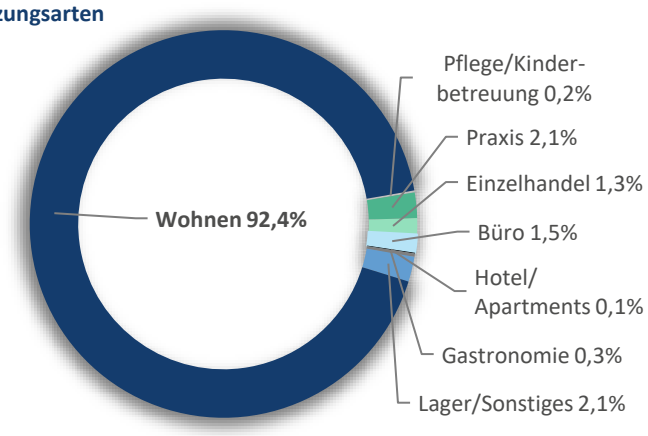
Verkehrswertentwicklung

Aufgrund der aktuellen geopolitischen Lage bleibt das Marktumfeld weiterhin angespannt. Die im Zuge des Iran-Krieges erhöhten Finanzierungskosten beeinflussen die Transaktionstätigkeit und haben Auswirkungen auf die Verkehrswerte. Vor diesem Hintergrund haben wir aktuell Schwankungen in den Verkehrswerten zu verzeichnen. Innerhalb der letzten drei Monate kam es zu Verkehrwertanpassungen von -1,3 %. Innerhalb des letzten Monats beträgt diese -0,4 %.

Zahlen und Fakten

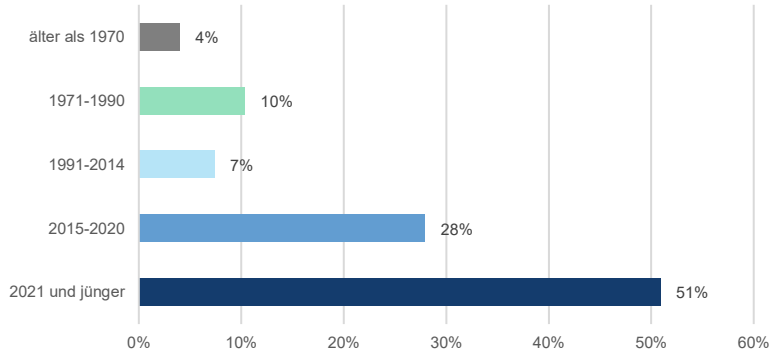
	Stichtag 31.07.2026
Anteilwert	48,76 €
Nettofondsvermögen [1]	613.810.856 €
Bruttofondsvermögen [2]	947.611.051 €
umlaufende Anteile	12.580.650
Fremdkapitalquote [3]	28,6%
Aktueller Durchschnittszins [4]	1,2%
Durchschnittliche Restzinsbindung [4]	5,82 Jahre
Nettosollmiete [5]	34.297.279 €
Vermietungsquote	91,8%
Mietentwicklung 2025 (Wohnen) [6]	2,2%

Nutzungsarten



Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

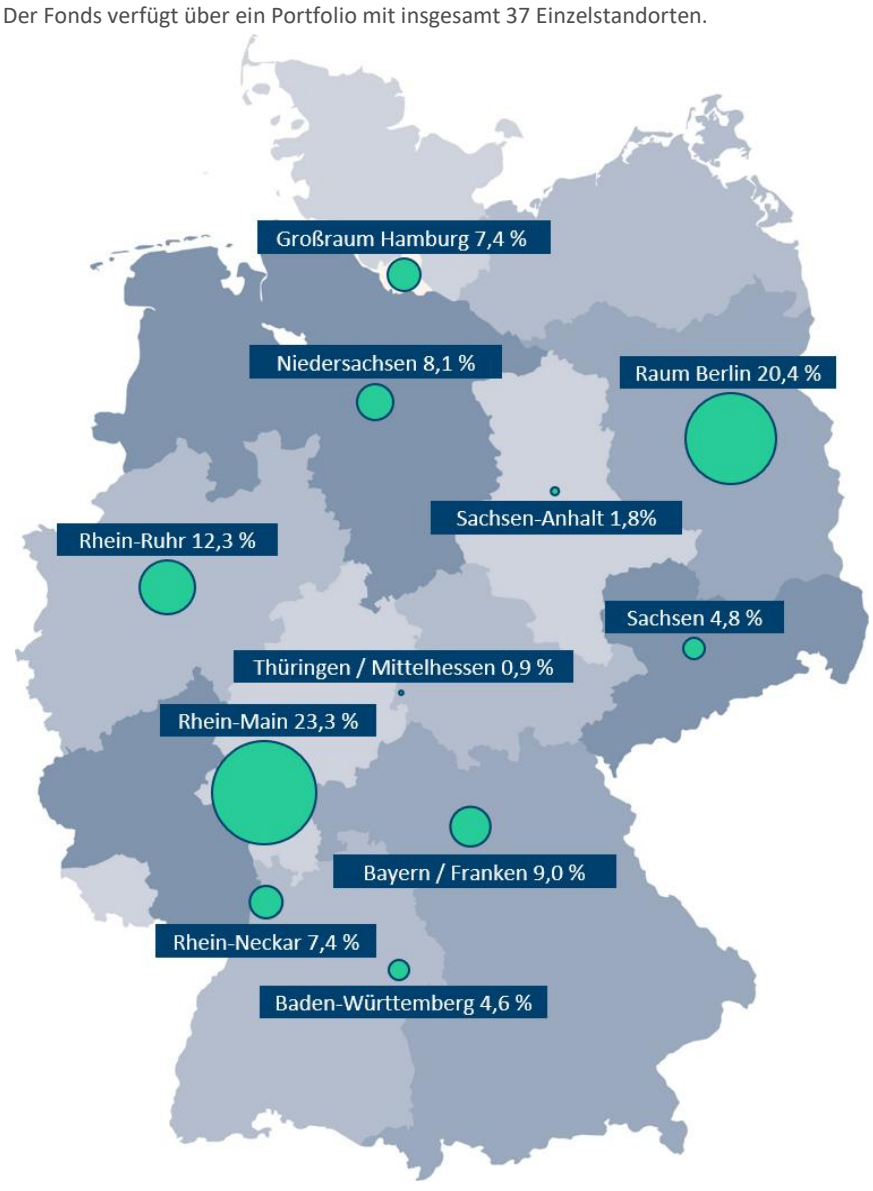
Baujahresklassen



79 % der Immobilien sind neueren Baujahres (ab 2015)

Regionale Verteilung

Der Fonds verfügt über ein Portfolio mit insgesamt 37 Einzelstandorten.



Die regionale Verteilung wird anhand der Verkehrswerte bezogen auf die Summe aller Verkehrswerte der angekauften Objekte bestimmt. Sie enthält auch Objekte, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind.

[1] Summe der Vermögensgegenstände des Fonds abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

[2] Summe der Vermögensgegenstände des Fonds ohne Abzug der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

[3] Fremdkapitalquote: Anteil der besicherten Darlehen (§ 254 (1) KAGB) in Bezug auf das Immobilienvermögen (Wert zum Stichtag siehe Seite 2).

[4] Bezogen auf die festverzinsten Darlehen.

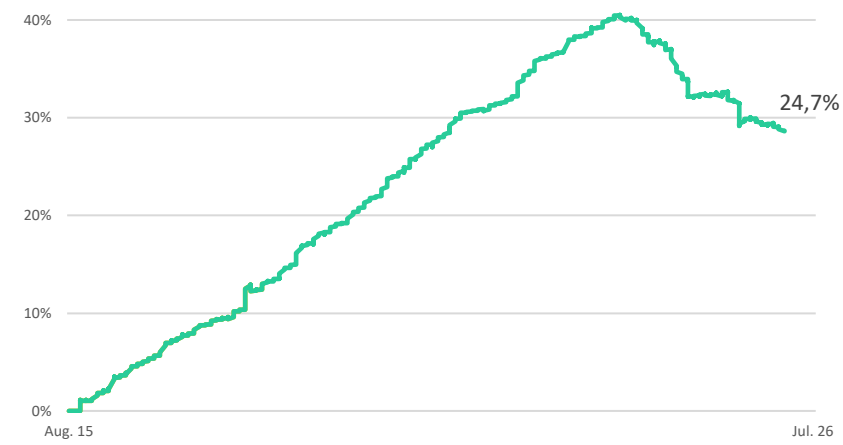
[5] Nettosollmiete per annum auf Basis des Berichtsstichtages.

[6] Bezogen auf die Nettosollmiete der geförderten und freifinanzierten Wohneinheiten für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025. Die Mietentwicklung bezogen auf die freifinanzierten Wohneinheiten beträgt 2,3 %.

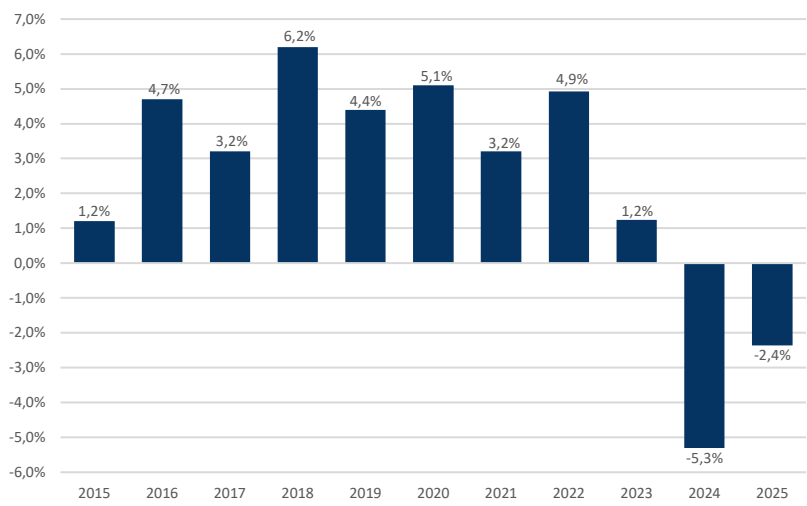
Wertentwicklung seit Fondsauflage Brutto [1) 2)]

Stichtag 31.07.2026

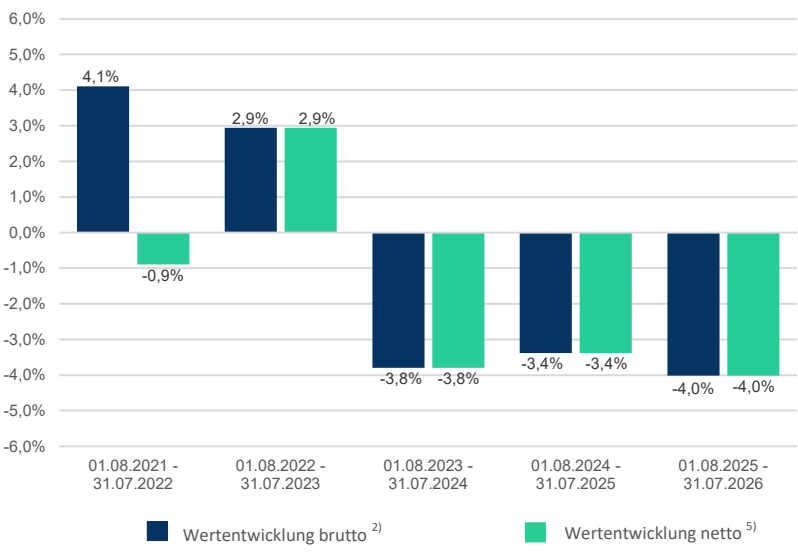
Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



Wertentwicklung pro Kalenderjahr Brutto [1) 2) 3)]



Wertentwicklung gemäß Wertpapierhandelsgesetz [1) 4)]



Vermögensaufstellung

Immobilienvermögen	840.307.500 €	136,90%
Liquiditätsanlagen	34.586.397 €	5,63%
Sonstige Vermögensgegenstände	72.717.154 €	11,85%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen [6)]	-333.800.195 €	-54,38%
Nettoinventarwert	**613.810.856 €**	**100,00%**

[1)] Daten bis Stichtag 31.07.2026. Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Zusätzlich können Depotgebühren für die Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können. Weitere Informationen zur BVI-Methode finden Sie im Verkaufsprospekt unter "Wertentwicklung" und unter www.bvi.de. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

[2)] Bei der Brutto-Wertentwicklung wird der Ausgabeaufschlag und Depotgebühren nicht berücksichtigt; diese verringern die Ertragschancen des Anlegers.

[3)] Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde am 03.08.2015 aufgelegt.

[4)] Gemäß Art. 44 Abs. 4 VO (EU) 565/2017

[5)] Modellrechnung: Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5% Ausgabeaufschlag, der beim Kauf anfällt und bei Erwerb abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann.

[6)] Verbindlichkeiten resultieren aus der Fremdfinanzierung der Immobilien, aus Kaufpreiseinbehalten und Fondsverwaltungsgebühren. Rückstellungen wurden für Instandhaltungsmaßnahmen, Vermittlungsfolgeprovisionen sowie für Erwerbsnebenkosten, für Abschluss- und Prüfungskosten, Gutachterkosten, Steuerberatungskosten und für Verwahrstellenvergütung gebildet. Die Fremdkapitalquote beträgt 28,6 % (siehe Seite 1).
Der Anstieg der Verbindlichkeiten ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Verkaufspreise für die drei Objekte bereits zugeflossen sind und der Abgang der Immobilienwerte erst mit dem wirtschaftlichen Übergang erfolgt. Hierfür wurde eine Verbindlichkeit gebildet.

Portfolioübersicht

Stichtag 31.07.2026

Standort		Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Baujahr / Umbaujahr	Vermietungsquote
Ahrensburg	Pomonaring	58	0	2019	100%
Berlin	Wuhletalstraße	112	0	2020	100%
Berlin	Trusetaler Straße	120	0	2020	98%
Berlin	Müllerstraße	0	6	1960	93%
Bonn	Friedensplatz	0	25	1988	92%
Dreieich	Frankfurter Straße	0	11	1980	99%
Erfurt	Anger	5	15	1900	87%
Frankenthal	Mahlastraße	125	0	1992	97%
Frankenthal	Mina-Karcher-Platz	143	0	1986	97%
Frankfurt	Heisterstraße	34	0	1990	93%
Frankfurt	Lyoner Straße	98	1	1969/2010	94%
Friedrichsdorf	Ostpreußenstraße	73	0	1974/2024	94%
Fürth	Schwabacher Straße	42	0	2020	92%
Fürth	Waldstraße	24	0	2024	100%
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße	32	0	1979	97%
Hamburg	Neuenfelderstraße	98	0	2020	100%
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße	129	0	2019/2020	98%
Horneburg	Lange Straße	19	2	2019	94%
Ketzin [2)]	Baumschulwiese	138	3	2023	65%
Künzelsau	Taläckerallee	80	0	2023	78%
Krefeld	Inrather Straße	80	0	2023/2024	99%
Langen	Liebigstraße	156	1	2023	95%
Leipzig	Am Künstlerbogen	94	6	2024/2025	99%
Leipzig	Petersstraße	24	3	1913/1998	100%
Magdeburg [1)]	Rogätzer Straße	116	0	2025	70%
Mainz	Haifa-Allee	0	31	2020	93%
Mannheim	Neues Leben	33	0	2021	92%
Mönchengladbach	Fliethstraße	0	13	2018	99%
Münster	Weseler Straße	0	15	1988	100%
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße	72	0	1993	99%
Nürnberg	Körnerstraße	31	0	2024	96%
Nußloch	Hauptstraße	23	6	2009	99%
Nuthetal	Nuthestraße	98	0	2023	90%
Pinneberg	An der Mühlenau	78	0	2021	100%
Recklinghausen	Markt	1	14	1978	73%
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße (1. BA)	65	0	2022/2023	100%
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße (2. BA)	48	0	2023	100%
Rüsselsheim	Im Hasengrund	45	0	1980	84%
Ulm [1)]	Breitensteinweg	39	1	2025	76%
Wentorf bei Hamburg	Achtern Höben	33	0	2018	97%
Wesseling	Ahrstraße, Kronenweg	91	0	1976	99%
Wesseling	Ulmenstraße	24	0	1961	96%
Wiesbaden	Zur Schleifmühle	42	0	2022/2023	98%
Wolfsburg [1)]	Steimker Promenade	188	10	2024/2025	71%
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße	32	0	2020	100%
Gesamt Portfolio		**2743**	**163**		**91,8%**

Verkehrswert gesamt	**840.307.500 €**
Verkehrswert pro Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche	**3.522 €/m²**
Faktor auf Nettosollmiete p.a. [3)]	**24,5**

[1)] Die Objekte Magdeburg, Ulm und Wolfsburg (zweiter Bauabschnitt) befinden sich noch in der Erstvermietung.

[2)] Die Erhöhung des Verkehrswertes resultiert aus dem Erwerb eines Stellplatzgrundstücks und führt somit zu einer Wertsteigerung in Ketzin in Höhe von 255.000 €.

[3)] Das Portfolio besteht zu 37,9 % aus geförderten Wohneinheiten. Inklusive liquiditätswirksamer Zuschüsse beträgt der Faktor 23,3.

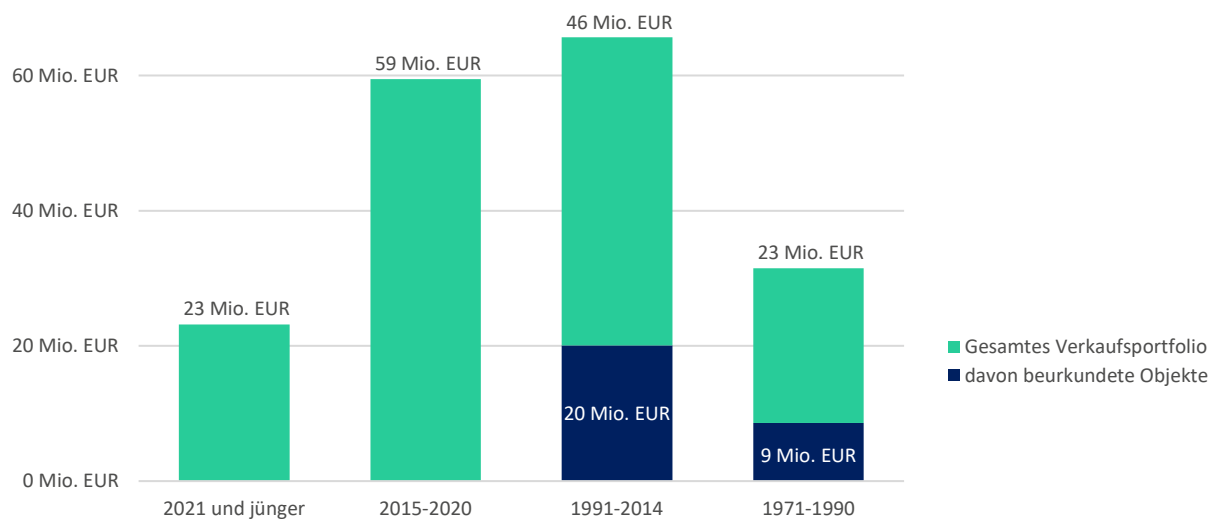
Marketing-Anzeige

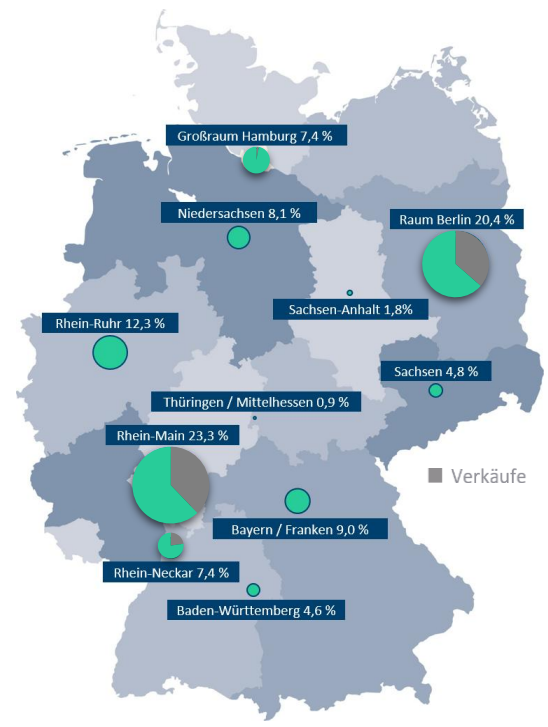
Stichtag 31.07.2026

Aktuell zum Verkauf stehende Objekte

Standort		Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Baujahr	Vermietungsqoute
Berlin	Wuhletalstraße	112	0	2020	100%
Berlin	Trusetaler Straße	120	0	2020	98%
Frankenthal [1)]	Mahlastraße	125	0	1992	97%
Frankenthal	Mina-Karcher-Platz	143	0	1986	97%
Frankfurt [1)]	Heisterstraße	34	0	1990	93%
Frankfurt	Lyoner Straße	98	1	1969/2010	94%
Ginsheim-Gustavsburg [1)]	Beethovenstraße	32	0	1979	97%
Horneburg	Lange Straße	19	2	2019	94%
Neustadt a.d. Weinstraße [1)]	Böhlstraße	72	0	1993	99%
Wiesbaden-Erbenheim	Zur Schleifmühle	42	0	2022/2023	98%
Gesamtvolumen Verkehrswerte					**151 Mio. EUR**

Portfolio Verkäufe nach Baujahren





Nach Erreichen der Zielallokation steigt der Anteil von Immobilien neueren Baujahres (ab 2015) von 79 % auf 84 %.

Ginsheim-Gustavsburg,
Beethovenstraße

Frankenthal,
Mina-Karcher-Platz

Wiesbaden-Erbenheim,
Zur Schleifmühle

Realisierte Immobilienverkäufe

Standort		Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	wirtschaftlicher Übergang	Verkehrswert	Verkaufspreis	Differenz
Wesseling	Kastanienweg	210	0	01.12.2022	22.320.000 €	32.320.000 €	45%
Dietzenbach	Offenbacher Straße	90	5	26.09.2024	29.350.000 €	29.350.000 €	0%
Hannover	Neherfeld	77	0	26.09.2024	30.325.000 €	29.500.000 €	-3%
Dortmund	Hermannstraße	44	0	21.11.2024	14.900.000 €	14.675.000 €	-2%
Schönefeld	Attilastraße	32	0	15.02.2025	5.420.000 €	5.600.000 €	3%
Dresden	Maternistraße	26	1	28.02.2025	19.560.000 €	19.500.000 €	0%
Braunschweig	Noltemeyerhöfe	107	0	28.04.2025	30.450.000 €	30.000.000 €	-1%
Ginsheim-Gustavsburg	Heinrich-Hertz-Straße	58	0	15.05.2025	5.355.000 €	5.300.000 €	-1%
Fulda	Heinrichstraße	10	11	28.08.2025	5.850.000 €	5.950.000 €	2%
Köln	In der Höhle	0	1	29.08.2025	2.730.000 €	2.750.000 €	1%
Frankfurt	Salvador-Allende-Straße	164	0	08.09.2025	20.530.000 €	20.500.000 €	0%
Gesamt					**186.790.000 €**	**195.445.000 €**	**5%**

[1)] Die notarielle Beurkundung ist bereits erfolgt.

Ausgewählte Risiken

Die Anlage in einen offenen Immobilienfonds ist mit Risiken verbunden. Der Fonds investiert insbesondere in Immobilien und mithin in illiquide Vermögensgegenstände. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern und es ist möglich, dass sie unter ihrem Verkehrswert veräußert werden müssen. Die Ausgabe und die Rücknahme von Fondsanteilen können - wie derzeit - ausgesetzt werden, sodass die Anleger für eine Dauer von bis zu 36 Monaten nicht aus dem Fonds aussteigen können. Es bestehen weitere Risiken wie beispielsweise Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit des Kapitals aufgrund von Mindesthalte- und Rückgabefristen, das Preisänderungsrisiko, Immobilienrisiken, Risiken, die aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften sowie aus der Fremdfinanzierung von Immobilien resultieren und Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios. Der Wert einer Anlage und die Höhe der Erträge können sowohl fallen als auch steigen, und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Es ist darüber hinaus möglich, dass Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhalten. Die zukünftige Wertentwicklung des Fonds unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken erfolgt im Verkaufsprospekt, im Basisinformationsblatt sowie im letzten veröffentlichten Jahres- bzw. Halbjahresbericht.

Jahresabschluss per 30.04.2026

Das 11. Geschäftsjahr des offenen Immobilien-Publikumsfonds wurde Ende April 2026 abgeschlossen. Informationen zum Anlageergebnis und zur Ausschüttung werden im Zuge der Veröffentlichung des Jahresberichts bekannt gegeben. Die Bekanntmachung erfolgt spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Geschäftsjahresende.

Werte des 10. Geschäftsjahres 2024/2025

Geschäftsjahr	01.05.2024 bis 30.04.2025
Anlageerfolg [1)]	-4,21%
Laufende Kosten [2)]	1,23%

Ausschüttungsdatum	24.10.2025
Ausschüttung	1,30 Euro je Anteil
davon steuerfrei für Steuerinländer	60%

Fondsdaten

WKN / ISIN	A12BSB / DE000A12BSB8
Fondstyp	Offener Immobilien-Publikumsfonds (Immobilien-Sondervermögen)
Fondsauflage	3. August 2015
Mindesthalte- und Rückgabefrist	24 Monate / 12 Monate
Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag [3)]	bis 5,00% / 0,00%
Gebühren bei An-/ Verkauf bzw. Umbau von Immobilien	2,00 % des An- / Verkaufspreises bzw. 3,00 % der Baukosten
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00%
SRI (Summary Risk Indicator) [4)]	1 **2** 3 4 5 6 7 — Geringeres Risiko ⟷ Höheres Risiko
Kapitalverwaltungsgesellschaft	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Asset Manager	INDUSTRIA Immobilien GmbH
Verwahrstelle	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

[1)] Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Der Ausgabeaufschlag wird nicht berücksichtigt; dieser verringert die Ertragschancen des Anlegers. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

[2)] Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im 10. Geschäftsjahr des Fonds an, das am 30.04.2025 endete. Sie beinhalten z.B. nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, bei Umbau, die Transaktionskosten, die erfolgsabhängige Vergütung und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten. Das Basisinformationsblatt enthält eine aktuelle Schätzung der laufenden Kosten pro Jahr.

[3)] Weitere Informationen zu den Kosten finden Sie im Verkaufsprospekt im Abschnitt "Kosten" sowie in den Jahres- und Halbjahresberichten.

[4)] Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass der Anleger den Fonds 5 Jahre hält. Sollte die Anlage vorher eingelöst werden, kann das tatsächliche Risiko erheblich abweichen. Die Rückzahlung kann unter Umständen geringer ausfallen als der ursprünglich investierte Betrag. Weitere Erläuterungen zu dem Risikoindikator enthält das Basisinformationsblatt.

Marketing-Anzeige, Jahresberichte und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt

Dies ist eine Marketing-Anzeige, die von INDUSTRIA, dem Asset Manager des Fonds, verfasst ist. Sie dient nicht der Anlagevermittlung oder Anlageberatung im Sinne des WpHG. Grundlage für den Kauf von Anteilen sind der Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Bitte beachten Sie diese, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischer Form unter www.intreal.com/de/referenzen/fondspartner/fokus-wohnen-deutschland/ und unter www.fokus-wohnen-deutschland.de/publikationen/ erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Sie können diese bei der INDUSTRIA Immobilien GmbH, Schreyerstraße 4-6, 60596 Frankfurt, oder bei der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg, anfordern. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf verfügbar. Bei dem Fonds handelt es sich um einen aktiv gemanagten Fonds, der nicht in Bezug auf einen Referenzindex verwaltet wird. Der Fonds darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der Bundesrepublik Deutschland und ihrer Bundesländer mehr als 35 % seines Wertes anlegen.